



MINISTÉRIO DOS POVOS INDÍGENAS
FUNDAÇÃO NACIONAL DOS POVOS INDÍGENAS
Avenida da Amizade, 789 - Bairro Brilhante
CEP 69640-000 Tabatinga/AM
(97) 3412-2542 - <http://www.funai.gov.br>

TERMO DE REFERÊNCIA

Processo nº 08782.000058/2024-91

1. DO OBJETO

1.1. Contratação de locação de imóvel para instalação da Coordenação Regional do Alto Solimões, jurisdicionada a Fundação Nacional dos Povos Indígenas FUNAI, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

1.2. A contratação ocorrerá em item/lote único, conforme tabela constante abaixo.

ITEM	OBJETO	CATSER	UNIDADE DE MEDIDA	QTD
1	Locação de Imóvel para a Coordenação Regional do Alto Solimões	4316	MÊS	12

1.3. O serviço objeto desta contratação são caracterizados como comum, em razão de ser possível estabelecer as especificações utilizadas no mercado, padrões de qualidade e desempenho.

1.4. O presente Projeto Básico fora elaborado com intuito de subsidiar o procedimento de prospecção no mercado imobiliário, motivo pelo qual não foi estabelecido valor para o serviço pretendido.

1.5. O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses contados da assinatura do contrato, prorrogável por até 60 meses, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

1.6. O contrato oferece maior detalhamento das regras em que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

2. DA JUSTIFICATIVA E DO OBJETIVO DO SERVIÇO

2.1. A contratação é fundamentada na Lei 14.133, de 2021, na Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, e no que couber, e a eles serão aplicados, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.

2.2. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

2.3. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2023, conforme detalhamento a seguir:

a) DFD (SEI nº [6211687](#))

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

3.1. A descrição da solução como um todo se encontra pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares (SEI nº [6211719](#)), apêndice deste Termo de Referência.

4. CLASSIFICAÇÃO DOS BENS COMUNS

4.1. Conforme o Ofício 14 (SEI nº [6268506](#)), o imóvel precisa ter as seguintes disposições mínimas:

- a) Localização central;
- b) Segurança, com grades, portões e muro alto;
- c) Instalações elétricas e hidráulicas compatíveis com as necessidades da unidade;
- d) Boas condições de conservação, evitando-se imóveis mais antigos;
- e) No mínimo 2 quartos, sala, cozinha, 1 banheiro, área de serviço e depósito para ferramentas e materiais;

- f) Garagem para pelo menos um carro, preferencialmente dois;
- g) Imóvel escriturado, com certidão registrada em cartório de imóveis;
- h) Ausência de pendências e regularidade com o poder público e prestadoras de serviços de água e energia elétrica.

4.2. Recomendamos que o imóvel atenda às seguintes especificações:

- a) Esteja em perfeitas condições de uso; Seja atendido pelas concessionárias de iluminação pública e fornecimento de água e esgoto;
- b) Esteja localizado o mais próximo possível das Terras Indígenas;
- c) Esteja em local movimentado, longe de locais ermos;
- d) Esteja em local de fácil acesso aos indígenas e órgãos públicos;
- e) Conte com rua ampla com possibilidade de acesso por caminhões e realização de carga e descarga;
- f) Esteja o mais próximo possível de um posto policial;
- g) Possua medição individual de energia por meio de relógio medidor;
- h) Esteja murado em todos os lados, com portas externas novas e com sistema de fechamento em bom estado;
- i) Tenha espaço suficiente para atender a demanda da unidade, abrigando em média 3 (três) servidores e colaboradores, possuindo banheiros, salas, cozinha, área de serviço, varanda coberta e área externa;
- j) Tenha instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação; Esteja livre de qualquer tipo de vazamento;
- k) Tenha louças, metais e válvulas em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas;
- l) Esteja livre de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
- m) Tenha teto, piso e paredes sem pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras;
- n) Tenha janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;
- o) Esteja com o sistema elétrico, hidráulico e sanitário em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;
- p) Entregue, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- q) Tenha rede elétrica capaz de operar com os equipamentos da unidade, entre eles computadores, ventiladores, aparelhos de ar condicionado, etc.;
- r) Extintores em pleno prazo de validade com visto do corpo de bombeiros e demais órgãos responsáveis;
- s) Com muro em perfeito estado, com rampa de acesso para portadores de necessidades especiais, com pintura interna e externa em boas condições e provida de iluminação pública, captação de água, coleta de lixo e esgoto sanitário, com pontos de acesso de internet.
- t) Cobertura e piso: cobertura inteiramente protegido contra a entrada de chuva, pássaros, umidade, insetos e qualquer outro que possa colocar em risco a integridade dos funcionários;
- u) Piso regular totalmente imune a alagamentos e a recalques; Caso o imóvel esteja situado em local isolado, deverá estar cercado por muros;
- v) Manter durante o prazo de vigência contratual, toda documentação do imóvel (impostos, taxas, autorização de funcionamento e outros exigidos por lei) em plena validade;

4.3. O interessado deve considerar em sua proposta, que disponibilizará o imóvel contendo todas as instalações demandadas no Projeto Básico, ficando sob sua responsabilidade a realização das manutenções corretivas relacionadas ao prédio e decorrentes de seu processo construtivo.

4.4. A proponente deverá apresentar as seguintes documentações mínimas para habilitação:

- a) cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;
- b) cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- c) certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

- d) certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da união se o locador for pessoa física;
- e) se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- f) cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- g) contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a imobiliária, se for o caso;
- h) Contrato Social da imobiliária, se for o caso;
- i) declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica, relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão causa mortis),
- j) Prova de Regularidade perante a Fazenda municipal, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão inter vivos).
- k) Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis.

4.5. Para ser considerado elegível, o imóvel selecionado deve estar completamente concluído e em pleno funcionamento, adaptado aos padrões exigidos e conforme a proposta apresentada pela proponente escolhida. É fundamental que todos os elementos construtivos e componentes físicos da edificação atendam às leis de uso e ocupação do solo, bem como as normas urbanísticas estabelecidas pelos governos municipais, estaduais e federais.

4.6. Essa lista não é exaustiva e o proponente pode incluir outras características, especialmente as ambientais, como a possibilidade de economia de recursos naturais, ausência de impactos ambientais e redução do consumo de energia e água por meio de sistemas alternativos.

4.7. Importante ter em conta que, devido ao pequeno porte da cidade de Registro - SP, possa não existir disponibilidade de imóvel para locação que atenda a todas as características descritas acima. Sendo assim, deverão ser justificadas aquelas das quais não foram possíveis atender quando da escolha do imóvel.

5. CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE

5.1. Recomenda-se que a edificação a ser contratada apresente critérios que visem minimizar os impactos ambientais, seguindo as melhores práticas de sustentabilidade. Para tanto, sugere-se a adoção de sistemas que permitam a redução do consumo de energia e água, tais como:

- a) Sistemas eficientes de redução do consumo de energia elétrica, como a utilização de equipamentos de climatização mecânica que permitam a ventilação natural e reduzam a necessidade de resfriamento por meio de condicionadores de ar;
- b) Sistemas nas torneiras que possibilitem a economia de água;
- c) Adoção de soluções que reduzam o impacto ambiental, como automação de iluminação do prédio, utilização de amplas janelas, vitrais ou claraboias para aproveitamento da luz natural durante o dia, e, se possível, a preferência por imóveis que possuam sistemas de produção de energia limpa e reuso da água da chuva.

5.2. A adoção dessas práticas contribui para o desenvolvimento sustentável, além de promover a redução de custos operacionais do imóvel e diminuição do consumo de recursos naturais, favorecendo assim a preservação do meio ambiente.

6. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO DO OBJETO

6.1. Início da execução do objeto: se dará com a entrega das chaves do imóvel pela LOCADORA, posteriormente a assinatura do contrato.

7. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

7.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

7.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

7.3. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

7.4. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

7.5. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

7.6. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.

7.7. Quando da devolução do imóvel/espço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

7.8. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

7.9. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

7.10. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

7.11. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

7.12. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

7.13. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, taxa de iluminação, gás (se houver) e água e esgoto;

7.14. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

7.15. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado

7.16. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

7.17. Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

8. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

8.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

8.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;

8.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

8.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

8.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

8.6. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

8.7. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

8.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

8.9. Pagar, ainda, a LOCATÁRIA juntamente com o recibo do aluguel aos LOCADORES, mediante apresentação de recibo ou comprovantes devidos, as despesas correspondentes ao IPTU, relativo à área locada, excluídas as multas e juros de mora devidos por atraso no pagamento.

8.10. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;

8.11. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

8.12. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

8.13. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

8.14. Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação.

8.15. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

9. DA SUBCONTRATAÇÃO

9.1. Não será admitida a subcontratação do objeto licitatório.

10. DA ALTERAÇÃO SUBJETIVA

10.1. É admissível a fusão, cisão ou incorporação da contratada com/em outra pessoa jurídica, desde que sejam observados pela nova pessoa jurídica todos os requisitos de habilitação exigidos na contratação original; sejam mantidas as demais cláusulas e condições deste Termo de Referência; não haja prejuízo à execução do objeto pactuado e haja a anuência expressa da Administração à continuidade do contrato.

11. DO CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO

11.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, observado o disposto no art. 92 da Lei nº 14.133, de 2021, no que couber, e a eles serão aplicados, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

11.2. As comunicações entre a FUNAI e a LOCADORA devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

11.3. O órgão ou entidade poderá convocar a LOCADORA para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

11.4. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato/gestor do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

11.5. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

11.6. O gestor anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

11.7. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

11.8. A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

11.9. O gestor do contrato comunicará ao setor competente, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VII).

11.10. O gestor do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário (Art. 23, I e II, do Decreto nº 11.246, de 2022).

11.11. Caso ocorram descumprimento das obrigações contratuais, o gestor do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao setor competente para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência; (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 23, IV).

11.12. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, IV).

11.13. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotarà os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, III).

11.14. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, II).

11.15. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VIII).

11.16. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, X).

11.17. O fiscal gestor do contrato comunicará ao setor competente, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou prorrogação contratual. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VII).

11.18. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VI).

11.19. O gestor do contrato será responsável a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

12. DO PAGAMENTO

12.1. A avaliação da execução do objeto utilizará da avaliação mensal por parte da Equipe de Gestão e Fiscalização Contratual, quando do encaminhamento da instrução de pagamento, devendo ser apontada qualquer observação pertinente ao uso do imóvel.

12.2. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, instruído e encaminhado pelo gestor do contrato, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela LOCADORA com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis ao vencimento da parcela.

12.3. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 15 (quinze) dias úteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pela LOCADORA.

12.4. O pagamento será somente efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA.

12.5. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a LOCADORA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

12.6. Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento da LOCADORA no SICAF e/ou nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

12.7. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela LOCADORA, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

12.8. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

12.9. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

12.10. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a LOCADORA não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela LOCATÁRIA, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$EM = I \times N \times VP$, sendo:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$I = (TX) \times \left(\frac{6}{365} \right)$	$I = 0,00016438$
TX = Percentual da taxa anual = 6%	

12.11. É admitida a cessão fiduciária de direitos creditícios com instituição financeira, nos termos e de acordo com os procedimentos previstos na Instrução Normativa SEGES/ME nº 53, de 8 de Julho de 2020, conforme as regras deste presente tópico.

- 12.12. As cessões de crédito não fiduciárias dependerão de prévia aprovação do contratante.
- 12.13. A eficácia da cessão de crédito, de qualquer natureza, em relação à Administração, está condicionada à celebração de termo aditivo ao contrato administrativo.
- 12.14. Sem prejuízo do regular atendimento da obrigação contratual de cumprimento de todas as condições de habilitação por parte do contratado (cedente), a celebração do aditamento de cessão de crédito e a realização dos pagamentos respectivos também se condicionam à regularidade fiscal e trabalhista do cessionário, bem como à certificação de que o cessionário não se encontra impedido de licitar e contratar com o Poder Público, conforme a legislação em vigor, ou de receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, conforme o art. 12 da Lei nº 8.429, de 1992, tudo nos termos do Parecer JL-01, de 18 de maio de 2020.
- 12.15. O crédito a ser pago à cessionária é exatamente aquele que seria destinado à cedente (contratado) pela execução do objeto contratual, restando absolutamente incólumes todas as defesas e exceções ao pagamento e todas as demais cláusulas exorbitantes ao direito comum aplicáveis no regime jurídico de direito público incidente sobre os contratos administrativos, incluindo a possibilidade de pagamento em conta vinculada ou de pagamento pela efetiva comprovação do fato gerador, quando for o caso, e o desconto de multas, glosas e prejuízos causados à Administração.
- 12.16. A cessão de crédito não afetará a execução do objeto contratado, que continuará sob a integral responsabilidade do contratado.

13. DO REAJUSTE

- 13.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do IGP-M, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.
- 13.2. O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.
- 13.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

14. DA GARANTIA DE EXECUÇÃO

- 14.1. Não haverá exigência de garantia de execução para a presente contratação.

15. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- 15.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará a LOCADORA, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:
- a) Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação; b. Multa: b.1. Moratória de 2% (dois por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;
 - b) Compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.
 - c) Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a FUNAI, pelo prazo de até dois anos;
 - d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a LOCADORA ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados.
- 15.2. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.
- 15.3. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:
- 15.4. Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
- 15.5. Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.
- 15.6. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa à Contratada, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.1333 de 1993, e subsidiariamente a Lei nº 9.784, de 1999..

15.7. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.

15.8. As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

15.9. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela LOCATÁRIA 12.8. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

16. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

16.1. Em conformidade com o Artigo 10 da Instrução Normativa SEGES nº 103/2022 de 30 de dezembro de 2022, a seleção do imóvel será realizada através de chamamento público com objetivo de prospectar no mercado de imóveis disponíveis para locação que atendam as necessidades definidas no Estudo Técnico Preliminar e neste Termo de Referência. Exigências de habilitação

16.2. Para fins de habilitação, deverá a LOCADORA comprovar os seguintes requisitos: Habilitação jurídica

16.3. Pessoa física: cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

16.4. Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede; Microempreendedor Individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>;

16.5. Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

16.6. Sociedade empresária estrangeira: portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020.

16.7. Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

16.8. Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz

16.9. Sociedade cooperativa: ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro 1971.

16.10. Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva. Habilitação fiscal, social e trabalhista

16.11. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

16.12. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

16.13. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

16.14. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

16.15. Prova de regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do LOCADOR.

16.16. Caso o LOCADOR seja considerado isento dos tributos relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei. Habilitação do Imóvel

16.17. O LOCADOR deverá apresentar os seguintes documentos:

a) cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;

- b) cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- c) certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- d) certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da união se o locador for pessoa física;
- e) se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- f) cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato; 8.17.7. contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a imobiliária, se for o caso;
- g) Contrato Social da imobiliária, se for o caso;

16.18. Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica, relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão causa mortis), Prova de Regularidade perante a Fazenda municipal, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão inter vivos).

16.19. Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis.

17. ESTIMATIVA DE PREÇOS E PREÇOS REFERENCIAIS

17.1. A estimativa de preços será realizada durante a avaliação da disponibilidade do mercado mobiliário local.

17.2. Fora inserido o valor estimado de R\$ 1,00 em razão da necessidade do preenchimento no sistema TR Digital. Favor desconsiderar.

18. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

18.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União.

18.2. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

- a) Gestão/Unidade: 194063;
- b) Fonte de Recursos: 1000000000;
- c) Programa de Trabalho: 225450;
- d) Elemento de Despesa: 339036-15;
- e) Plano Interno: PI990010ADF;

18.3. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

19. DA RESCISÃO CONTRATUAL

19.1. A LOCATÁRIA poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual, ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

19.2. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

19.3. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 137 da Lei nº 14.133 /2021, de 1993, com exceção das previstas no inciso IV, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

19.4. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos V e VIII do art. 137 da Lei nº 14.133/2021, desde que ausente a culpa da LOCADORA, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

19.5. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso VIII do art. 137 da Lei nº 14.133 /2021, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

19.6. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a (.....) aluguéis, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

19.7. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido

imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

19.8. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

19.9. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

19.10. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

- a) Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- b) 13.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- c) 13.6.3. Indenizações e multas.

(assinado eletronicamente)

ILDNEI TOMAS DO CARMO
Membro da comissão de contratação
Chefe da Divisão Técnica

(assinado eletronicamente)

MARILENE DIAS VIEIRA
Membro da comissão de contratação
Chefe de Serviço de Apoio Administrativo - Substituta

(assinado eletronicamente)

ILTERCLEY CHAGAS RODRIGUES
Membro da comissão de contratação
Coordenador da Frente de Proteção do Vale do Javari - FPVJ

Considero APROVADO o Termo de Referência acima, nos termos descritos.

(assinado eletronicamente)

ERIC ASSIS AIAMBO
Coordenador Regional
Coordenação Regional do Alto Solimões/Ordenador de Despesa



Documento assinado eletronicamente por **Ildnei Tomas do Carmo, Chefe de Divisão**, em 13/03/2024, às 11:37, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Eric Assis Aiambo, Coordenador(a) Regional**, em 13/03/2024, às 12:33, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Iltercleay Chagas Rodrigues, Coordenador(a) de Frente de Proteção Etnoambiental**, em 13/03/2024, às 12:39, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Marilene Dias Vieira, Chefe de Serviço substituto(a)**, em 13/03/2024, às 12:46, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site: http://sei.funai.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **6361553** e o código CRC **D96DA5E4**.